

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Textliche Festsetzungen**
- 1.1 Art, Maß, Bauweise und Größe der baulichen Nutzung i. S. §§ 1-3 BklengG
- Es sind Dauerkleingärten mit maximal 400 m² zulässig
 - Es ist je Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24m² Grundfläche einschl. überdachtem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach Ausstattung u. Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein
- 1.2 Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Spielfläche i.S. BklengG
- Es sind 3 und 6 m breite Anlagenwege als Zufahrten zulässig
 - Es ist ein Parkplatz für Stellplätze mit maximal 1332m² zulässig
 - Es sind Nebenanlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, zulässig
 - Es ist eine Spielfläche mit maximal 1024m² zulässig
- 1.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Es besteht das Erhaltungsgebot für den Baumpflanzungsstreifen an der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches mit mind. 4.220 m² Flächengröße
 - In jedem Kleingarten sind mind. 2 hochstammige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm der heimischen Obstsorten anzupflanzen
 - An der Geltungsbereichsgrenze im südlichen Bereich zur Ackerfläche ist zum Schutz ein mindestens 1 m breiter Streifen mit Heckenbewuchs zu gestalten
 - Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens jeweils zum Jahresende nach Garteneinrichtung zu erfolgen und sie sind dauerhaft zu erhalten

- 1.4 Immissionsschutz
- Für die Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz gelten die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 tags/nachts 55 dB (A)
- 1.5 Trinkwasserschutz
- Es wird festgesetzt, dass kein Anschluss an eine Wasserversorgung zu anderen Zwecken als der Bewässerung der Kleingärten erfolgt und anfallende menschliche Fäkalien in Komposttoiletten behandelt werden
- 2 Hinweise
- 2.1 Vorhandene, festgelegte Schutzgebiete
- Die vollständige Lage des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III
- 2.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen (§ 9 (1) 12-14 BauGB, §§ 40-42 ThürBO)
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausschließlich i. S. BklengG möglich
 - Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner Sorgfaltspflicht von Rechts wegen verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln
 - Der Versorgungsträger E.ON Thüringer Energie AG geht davon aus, dass Umverlegungen von Leitungen nicht erforderlich werden. Andernfalls bedarf es hierzu einer gesonderten Abstimmung bzw. eines entsprechenden Auftrages an E.ON. Investitionen sind derzeit nicht vorgesehen
 - Vorhandene Trassen (Gas, Kabel u. Freileitung) dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Vorgesehene Bepflanzungen in der Nähe bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem zuständigen Technischen Netzservice, Serviceteam in Ebeleben, Telefon: 036338-686410
 - Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276 und die Mindestabstände der Freileitungen über 1000 V bis 110 kV gem. EN 50423
 - Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine gesonderte Zustimmung durch das beauftragte Unternehmen oder den Bauherrn beim Versorgungsträger E.ON einzuholen. Zuständig ist der Technische Netzservice, Serviceteam Ebeleben in 99713 Ebeleben, Querstraße 8 Herr Helbing Tel. 036338-686410

- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Der Versorgungsträger Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden und dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausbützung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Folgende 5 Ansätze sind deshalb sicherzustellen:
- Nutzung künftiger Verkehrswege ungehindert, unentgeltlich u. kostenfrei
 - Grundstücksnutzungsvertrag gem. § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG)
 - Pflicht des Erschließungsträgers zu verlässlichen Angaben der Gebäude
 - Erschließungsträgerpflicht bei erforderlichen Grunddienstbarkeiten
 - Rechtzeitige Koordinierung aller Tiefbaumaßnahmen mit allen Leitungsträgern, mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit Telekom Netzproduktion GmbH
- Zwischen WAZ, Philipp-Reis-Str. 2, 37308 Heilbad Heiligenstadt und dem Erschließungsträger ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen, sollte die Planung und Errichtung von abwasserrechtlichen Anlagen notwendig werden. Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Anlagen des WAZ. Gemäß Thüringer Wassergesetz ist eine Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorzuziehen.
- 2.3 Bodendenkmale (§ 19 ff DSrtG / § 1 (5), 5 BauGB)
- Bei Funden von Bodendenkmalen (§ 19 ff DSrtG) während der Ausführung von Erdarbeiten ist das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar unverzüglich zu verständigen
- 2.4 Altlasten
- Das geplante Vorhaben berührt keine erfassten Altlastverdächtigen Flächen (ALVF) i. S. v. § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998

- 2.5 Bodenschutz
- Eine Kontamination des Bodens mit Mineralölen und anderen wassergefährdenden Stoffen ist bei allen Arbeiten sicher zu verhindern
 - Bei Einhaltung der Regelungen des BklengG ist eine großflächige Versiegelung nicht möglich. Die natürliche Bodenfunktion bleibt erhalten
 - Eingriffe in den Boden zum Anlegen der Kleingärten u. bei möglichen Bauarbeiten für Geräteschuppen, Gartenlauben o. a. haben so nach dem Stand der Technik zu erfolgen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind
 - Ergeben sich bei Arbeiten Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser), so sind diese zum Schutz der Allgemeinheit u. im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis, Fachdienst Bau u. Umwelt, Untere Bodenschutz- u. Altlastenbehörde, anzuzeigen
- 2.6 Naturschutz
- 2.6.1 Artenschutz
- FFH bzw. Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Gemäß Umweltbericht in der Begründung zum B-Plan liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BnatSchG vor. Bei der Feststellung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen vor oder während der Baumaßnahmen ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde sind die Bauarbeiten einzustellen.
- 2.6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Die Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell weist nach, dass die Beeinträchtigungen der Eingriffe in Natur und Landschaft mit den vorhandenen Maßnahmen kompensiert werden. Die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Fläche zur Bepflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b auf einer Gesamtfläche von 4220 m² sichert den Erhalt der Pflanzungen.
- 2.7 Immissionsschutz
- In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich nachfolgende nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte Anlagen:
 - östlich des Geltungsbereiches in ca. 300 m Entfernung Firma Sauenzucht Hüpstädt GmbH, Mühlhauser Str. 47
- Anlage zur getrennten Aufzucht und zum Halten von Schweinen nach Nr. 7.1 g) h) Spalte 11: V m. emer

- Anlage zur Güllelagerung nach Nr. 9.36 Spalte 2 des Anhangs zur 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG 6117 Tierpflanz Mastschweine u. 4500 m³ Güllelagerkapazität
- östlich des Geltungsbereiches in ca. 250 m Entfernung Firma DUN Fleisch GmbH Hüpstädt, Mühlhauser Str. 48
- Anlage zum Räuchern von Fleisch- u. Wurstwaren nach Nr. 7.5 Spalte 2 des Anhangs zur 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG
- Diese v.g. Anlagen sind in ihrem Bestand u. ihrer Entwicklung nicht einzuschränken. Erhebliche Geruchsbelastungen in der Kleingartenanlage ausgehend von der o.g. Schweinemastanlage und dem Güllelager können nicht ausgeschlossen werden
- 2.8 Sonstige Hinweise
- Bei allen Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht (Hinweis auf DIN 1998)
 - Für Erdaufschlüsse (Erkundungs- u. Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind rechtzeitig anzuzeigen bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Göschwißer Straße 41, in 07745 Jena zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet. Ebenso wird erbeten, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschl. der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen
 - Die Entsorgung sämtlicher Abfälle im Rahmen der Bauausführung und der Kleingartenanlagen hat gemäß der geltenden Rechtsvorschriften zu erfolgen
 - Auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes kann verzichtet werden
- GESETZGRUNDLAGEN:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung

- Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der jeweils gültigen Fassung
 - Thüringer Nachbarrechtsgesetz in der jeweils gültigen Fassung
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01. März 2010
 - Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
 - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der jeweils gültigen Fassung
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 in der derzeit gültigen Fassung
 - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 15, S. 511) zuletzt geändert am 20.12.2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 13, S. 267)
 - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 in der jeweils geltenden Fassung
 - Thüringer Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz - ThürAbfG) vom 15.06.1999 in der jeweils geltenden Fassung
 - Bundeskleingartengesetz (BklengG) in der jeweils gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum "Kleingartengebiet Am Brunnenweg / Am Horsarmars Weg" wurde vom Gemeinderat Dünwald in der Gemeinderatssitzung am 09.06.2010 / Beschluss-Nr.: 92-07/10 beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 08.07.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Dünwald, den 29.06.2011 *Geilke*
Bürgermeisterin

Der Entwurf des B-Planes und die Begründung haben gem. Par. 3 (1) BauGB in der Zeit vom 12.11.2010 bis 13.12.2010 offen ausliegen. Die Offenlegung des Bebauungsplanes wurde am 04.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 12.11.2010 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Dünwald, den 29.06.2011 *Geilke*
Bürgermeisterin

Der Entwurf des B-Planes und die Begründung haben gem. Par. 3 (2) BauGB erneut in der Zeit vom 14.03.2011 bis 14.04.2011 offen ausliegen. Die Offenlegung des Bebauungsplanes wurde am 03.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 11.03.2011 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Dünwald, den 29.06.2011 *Geilke*
Bürgermeisterin

Die Abwägung öffentlicher und privater Belange erfolgte vom Gemeinderat der Gemeinde Dünwald. Die Abwägung erfolgte gemäß Paragraph 1 Abs. 7 gegenseitig und untereinander gerecht. Die Abwägung wurde gemäß Paragraphen 3 u. 4 BauGB beschlossen in der Gemeinderatssitzung am 06.02.2011 / Beschluss-Nr.: 144-12/11. Der Beschluss wurde ortsüblich am 06.02.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Dünwald, den 29.06.2011 *Geilke*
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan Nr. 4, einschl. Textteil wurde durch die Verfügung vom 25.09.2011, durch die zuständige Verwaltungsbehörde genehmigt. (Az.: 00899/11-26)

Dünwald, den 22.09.2011 *Geilke*
Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes Nr. 4 mit dem Willen der Gemeinde Dünwald sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.

Dünwald, den 22.09.2011 *Geilke*
Bürgermeisterin

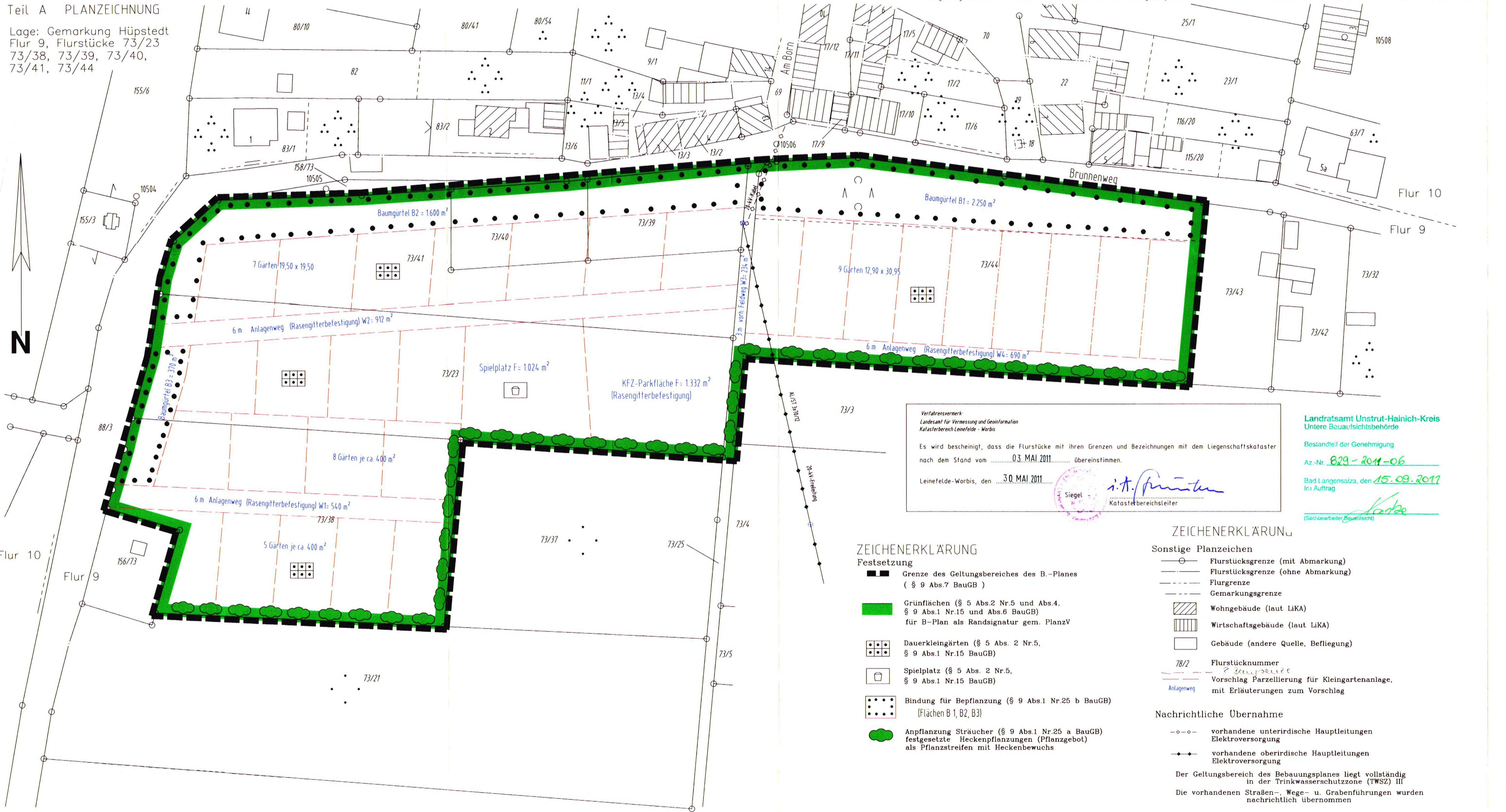
Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß Par. 10 BauGB erfolgte am 06.10.2011.

Der B-Plan ist somit am 06.10.2011 rechtsverbindlich geworden.

Dünwald, den 07.10.2011 *Geilke*
Bürgermeisterin

Teil A PLANZEICHNUNG

Lage: Gemarkung Hüpstädt
Flur 9, Flurstücke 73/23
73/38, 73/39, 73/40,
73/41, 73/44



Verfahrensvermerk:
Landratsamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde - Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03. MAI 2011 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 30. MAI 2011

i.A. Fritze
Katasterbereichsleiter

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
Untere Bauaufsichtsbehörde

Bestandteil der Genehmigung
Az.-Nr. 829-2011-06
Bad Langensalza, den 15.09.2011
Im Auftrag
Kedde
(Sachbearbeiter Baumflächen)

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Festsetzung**
- Grenze des Geltungsbereiches des B.-Planes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) für B-Plan als Randsignatur gem. PlanzV
 - Dauerkleingärten (§ 5 Abs. 2 Nr.5, § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - Spielplatz (§ 5 Abs. 2 Nr.5, § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB) (Flächen B 1, B2, B3)
 - Anpflanzung Sträucher (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB) festgesetzte Heckenpflanzungen (Pflanzgebot) als Pflanzstreifen mit Heckenbewuchs

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Sonstige Planzeichen**
- Flurstücksgrenze (mit Abmarkung)
 - Flurstücksgrenze (ohne Abmarkung)
 - Flurgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Wohngebäude (laut LiKA)
 - Wirtschaftsgebäude (laut LiKA)
 - Gebäude (andere Quelle, Befliegung)
 - Flurstücknummer
 - Vorschlag Parzellierung für Kleingartenanlage, mit Erläuterungen zum Vorschlag
 - Anlagenweg
- Nachrichtliche Übernahme**
- vorhandene unterirdische Hauptleitungen Elektroversorgung
 - vorhandene oberirdische Hauptleitungen Elektroversorgung
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III
- Die vorhandenen Straßen-, Wege- u. Grabenführungen wurden nachrichtlich übernommen

GEMEINDE DÜNWALD
UNSTRUT - HAINICH - KREIS
FREISTAAT THÜRINGEN

Stand: Mai 2011

Bebauungsplan Nr. 4
"Kleingartenanlage
Am Brunnenweg"

- Gemarkung Hüpstädt, - Flur 9
- Flurstücke 73/23, 73/38, 73/39, 73/40, 73/41, 73/44

M 1:500

Ingenieurbüro Zimmermann
Keutel 7, 99976 Anrode OT Lengefeld
Tel. 036023/50020 e-mail info@zimmermann-ibz.de